

**A Tan Mei Loy (selaku pentadbir harta pusaka Tan Hoy @ Tee
She Kit, si mati) lwn Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat dan
lain-lain**

B MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN
NO WA-24NCVC-2119-12 TAHUN 2017
MOHD FIRUZ H
8 OKTOBER 2018

C *Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Pengambilan
tanah oleh Kerajaan Negeri — Sama ada plaintif pihak berkepentingan
— Sama ada plaintif berhak menerima pampasan — Pemilik tanah tidak dapat
D dikesan — Sama ada wang pampasan harus didepositkan ke mahkamah
— Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 10, 16 & 29*

Plaintif telah memfailkan saman pemula bagi memohon relief, antaranya,
suatu deklarasi bahawa plaintif adalah pihak yang berkepentingan untuk
pengambilan tanah yang dikenali sebagai Lot 24 yang terletak di Daerah Hulu
Langat, Selangor ('tanah tersebut'); dan satu deklarasi bahawa plaintif berhak
kepada pampasan sebanyak RM669,000 untuk pengambilan tanah tersebut.
Plaintif berhujah bahawa kedudukan yang diambil oleh defendan pertama
bahawa tiada pampasan yang perlu dibayar sehingga pemilik tanah dapat
membuktikan milikannya adalah tersalah arah dan bertentangan dengan
peruntukan undang-undang iaitu ss 10 dan 16 Akta Pengambilan Tanah 1960
(‘Akta’) yang memperuntukkan tanggungjawab defendan pertama untuk
menyiasat dan menentukan jumlah pampasan yang perlu dibayar dan kepada
siapa perlu dibayar jumlah pampasan tersebut. Defendan-defendan berhujah
G bahawa plaintif telah gagal untuk membuktikan dengan bukti yang kukuh
bahawa plaintif merupakan pemilik tanah tersebut. Tambahan pula, hakmilik
tanah tersebut telah dikategorikan sebagai hakmilik ‘Tidak Dapat Dikesan’,
maka tanah tersebut bukanlah tergolong di dalam maksud ‘tanah’ dalam Akta
tersebut.

H **Diputuskan**, menolak saman pemula plaintif:

I (1) Di peringkat ini, mahkamah tidak berpuas hati dengan keterangan yang
ada bagi menunjukkan bahawa plaintif adalah pihak yang
berkepentingan terhadap tanah tersebut dan apa-apa isu yang berkait
terutamanya pampasan bagi pengambilan tanah tersebut. Isu in harus
dibuktikan melalui satu perbicaraan penuh dan keterangan ‘viva voce’
(lihat perenggan 15–16).

- (2) Berdasarkan dokumen yang dikemukakan, adalah nyata bahawa pemilik tanah tersebut tidak boleh dikesan. Dalam keadaan sedemikian, pentadbir tanah sepatutnya memohon kepada Mahkamah Tinggi secara ex parte untuk mendepositkan wang pampasan bagi tanah tersebut. Di bawah peruntukan Perlembagaan Persekutuan, pengambilan seharusnya dipampas. Walaupun defendan pertama dan kedua menyatakan bahawa terdapat kemungkinan bahawa tanah tersebut telah dirampas semula dan dikembalikan pada pihak kerajaan akibat kegagalan menjelaskan cukai tanah, ini hanyalah satu anggapan sahaja (lihat perenggan 17–19). A B
- (3) Berdasarkan dapatan di atas, mahkamah telah memerintahkan supaya: (a) defendan pertama dan kedua mengambil tindakan seperti mana yang diperintahkan di bawah s 29(1)(a) Akta; (b) wang RM669,000 didepositkan ke mahkamah; dan (c) dokumen pengambilan tanah bagi tanah tersebut dilengkapkan. Mahkamah juga memutuskan bahawa Mass Rapid Transit Corp Sdn Bhd ('MRT') bukan pihak ketiga dan s 29 Akta tidak terpakai kepada MRT (lihat perenggan 20–23). C D

[English summary]

The plaintiff filed an originating summons to seek relief, inter alia, a declaration that the plaintiff was an interested party for land acquisition known as Lot 24 located in Hulu Langat, Selangor ('the land'); and a declaration that the plaintiff was entitled to a compensation of RM669,000 for the acquisition of the land. The plaintiff argued that the position taken by the first defendant that no compensation had to be paid until the landowner was able to prove his ownership was incorrect and contrary to the provisions of the law ie ss 10 and 16 of the Land Acquisition Act 1960 ('the Act') which provided the first defendant's responsibilities to investigate and determine the amount of compensation to be paid and to whom to pay the amount of such compensation. The defendants argued that the plaintiff had failed to prove with evidence that the plaintiff was the landlord. Furthermore, the title of the land had been categorised as 'Undiscovered' title, then the land was not in the meaning of 'land' in the Act. E F G

Held, dismissing the plaintiff's originating summons: H

- (1) At this stage, the court was not satisfied with the evidence available to show that the plaintiff was a party to the land and any issues relating primarily to compensation for the acquisition of the land. This issue must be proved through a full trial and 'viva voce' evidence (see paras 15–16). I
- (2) Based on the document submitted, it was clear that the owner of the land could not be traced. In such circumstances, the land administrator should apply to the High Court explicitly to deposit the compensation money for the land. Under the provisions of the Federal Constitution, collection should be forfeited. Although the first and second defendants

- A stated that it was possible that the land was re-confiscated and returned to the government due to the failure to settle the land tax, this was only an assumption (see paras 17–19).
- B (3) Based on the findings above, the court ordered that: (a) the first and second defendants took action as directed under s 29(1)(a) of the Act; (b) the money of RM669,000 deposited into court; and (c) the land acquisition document for the land was completed. The court also ruled that Mass Rapid Transit Corp Sdn Bhd ('MRT') was not a third party and s 29 of the Act did not apply to the MRT (see paras 20–23).]
- C **Nota-nota**
Untuk kes-kes mengenai pampasan, lihat 8(4) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 2345–2404.
- D **Undang-undang yang dirujuk**
Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 2, 10, 16, 29, 29(1)(a), Borang E, F, G, H, K
Kok Jian Sern (S Mathews & Assoc) bagi pihak plaintif.
- E *Mohd Aizan (Kamar Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor) bagi pihak defendan pertama dan kedua.*

Mohd Firuz H:

- F [1] Ini merupakan rayuan oleh defendan pertama dan kedua terhadap keputusan saya yang telah menolak saman pemula plaintif bertarikh 19 Disember 2017 di mana plaintif telah memohon relief seperti berikut:
- G (a) suatu deklarasi bahawa plaintif adalah pihak yang berkepentingan (*person interested*) untuk pengambilan tanah yang dikenali sebagai Lot 24, Seksyen 3, GRN 1192 (dahulunya GRN 24099), Mukim Bandar Cheras, Daerah Hulu Langat, Selangor ('hartanah tersebut');
- H (b) satu deklarasi bahawa plaintif berhak kepada pampasan sebanyak RM669,000 untuk pengambilan tanah tersebut;
- I (c) satu perintah bahawa defendan-defendan membayar plaintif jumlah pampasan RM669,000 tersebut untuk dilepaskan kepada plaintif melalui akaun anak peguamcaranya, Tetuan S Mathews & Assoc dalam masa 30 hari dari tarikh perintah ini;
- (d) caj lewat bayaran pada kadar 8% setahun dari 27 Julai 2012 sehingga tarikh jumlah pampasan tersebut diterima oleh peguamcara plaintif;
- (e) kos untuk permohonan ini; dan
- (f) relief selanjutnya dianggap suaimanfaat oleh mahkamah.

LATAR BELAKANG KES

A

[2] Secara ringkasnya, plaintif mendakwa bahawa pada sepanjang masa material, Tan Hoy @ Tee See Kit ('si mati') merupakan pemilik kepada hartanah berikut:

B

- (a) Geran 1191, Lot 23, Seksyen 3, Bandar Cheras, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor yang berkeluasan 0.0223 hektar (Lot 23 tersebut); dan
- (b) Geran 1192, Lot 23, Seksyen 3, Bandar Cheras, Daerah Hulu Langat, Negeri Selangor yang berkeluasan 0.0223 hektar (Lot 204 tersebut).

C

[3] Tan Seng Leh @ Tan Seng Lay, abang kepada si mati juga bapa kepada plaintif telah dilantik sebagai pentadbir harta pusaka si mati berdasarkan kepada suatu geran kuasa mentadbir yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 5 Ogos 1965. Hartanah tersebut telah tersenarai dalam senarai aset dan liabiliti si mati. Memandangkan bapa plaintif telah meninggal dunia pada 5 Mac 1986, plaintif kemudiannya telah memperoleh suatu surat kuasa mentadbir *de bonis non* pada 1 Mac 2017 daripada Mahkamah Tinggi Shah Alam bagi meneruskan dengan pentadbiran estet si mati.

D

E

[4] Pada 15 November 2011, hartanah tersebut telah diisytiharkan di dalam Warta Kerajaan Negeri No 4229 untuk satu pengambilan bagi Projek Mass Rapid Transit Lembah Klang Jajaran Sungai Buloh-Kajang Negeri Selangor.

F

[5] Plaintif kemudiannya memfailkan tindakan ini terhadap defendan-defendan.

RINGKASAN HUJAHAN PLAINTIF

G

[6] Plaintif berhujah bahawa kedudukan yang diambil oleh Pentadbir Tanah bahawa tiada pampasan yang perlu dibayar sehingga pemilik tanah dapat membuktikan milikannya adalah tersalah arah dan bertentangan dengan peruntukan undang-undang. Seksyen 10 dan 16 Akta Pengambilan Tanah 1960 jelas memperuntukkan tanggungjawab pentadbir tanah untuk menyiasat dan menentukan jumlah pampasan yang perlu dibayar dan kepada siapa perlu dibayar jumlah pampasan tersebut.

H

[7] Tambahan pula, s 29 Akta yang sama jelas menerangkan scenario sekiranya dokumen hakmilik asal telah hilang atau tidak sempurna dan tiada orang yang dianggap layak menerima jumlah pampasan tersebut. Sama sekali tidak dinyatakan bahawa tidak perlu membayar pampasan sekiranya gagal buktikan pemilikan hartanah tersebut.

I

A [8] Pihak yang berhak menerima pampasan tidak hanya tertakluk kepada pemilik berdaftar hartanah tersebut sahaja. Seksyen 2 Akta yang sama menjelaskan seperti berikut:

includes every person claiming an interest in compensation to be made on account of the acquisition of land under this Act, but does not include a tenant at will.

B Berdasarkan makna tersebut di atas, jelaslah bahawa plaintif merupakan pihak yang berkepentingan menurut Akta yang sama dan berdasarkan surat kuasa mentadbir *de bonis non*.

C RINGKASAN HUJAHAN DEFENDAN-DEFENDAN

D [9] Plaintif telah gagal untuk membuktikan dengan bukti yang kukuh bahawa plaintif merupakan pemilik kepada Lot 24 tersebut. Tiada sebarang keterangan dokumentasi yang boleh membuktikan pemilikan Plaintif terhadap Lot 24 tersebut.

E [10] Lebih-lebih lagi apabila hakmilik Lot 24 telah dikategorikan sebagai hakmilik 'Tidak Dapat Dikesan', maka Lot 24 bukanlah tergolong di dalam maksud 'tanah' dalam Akta yang sama.

F [11] Selain itu, plaintif juga telah gagal untuk menghadiri penyiasatan bagi Lot 24 tersebut pada 28 Disember 2011, 22 Mac 2012, 2 Februari 2012, 19 Mac 2012 dan 8 Mei 2012 tanpa sebarang penjelasan. Malahan waris si mati juga tidak hadir dan menuntut wang pampasan tersebut daripada defendan kedua.

G [12] Walau bagaimanapun, terdapat pihak yang lain yang hadir pada masa siasatan dilakukan iaitu wakil daripada SQ Motor dan juga Tan Chun Lim yang mana kedua-duanya bukan waris si mati. Di samping itu juga, semasa penyerahan Borang E oleh defendan kedua, defendan kedua juga telah menerima maklum balasa daripada seseorang bernama Lee Wing Hong melalui Borang F. Setelah diteliti, kesemua pihak-pihak yang hadir untuk siasatan dan semasa penyerahan Borang E, tiada pembuktian pemilikan dikemukakan.

H [13] Defendan kedua tidak bertanggung jawab untuk menandatangani wang pampasan tersebut untuk Lot 24 ke mahkamah.

I [14] Defendan pertama juga tidak bertanggungjawab di atas semua tuntutan plaintif dalam saman semula tersebut disebabkan projek tersebut adalah merupakan projek tanah persekutuan, maka, segala proses pengambilan tanah

telah dijalankan oleh defendan kedua sahaja dan defendan pertama hanya menjalankan tugas pentadbirannya sahaja iaitu membuat pengendorsan di atas hakmilik hartanah tersebut.

A

ANALISA MAHKAMAH BERHUBUNG HUJAH-HUJAH YANG
TELAH DIKEMUKAKAN OLEH KEDUA-DUA PIHAK

B

[15] Saya dapati bahawa di peringkat ini mahkamah tidak berpuas hati dengan keterangan yang ada bagi menunjukkan bahawa pemohon adalah pihak yang berkepentingan terhadap hartanah yang terlibat dan sebarang isu yang berkait terutamanya pampasan bagi pengambilan tanah Lot 24.

C

[16] Isu ini harus dibuktikan melalui satu perbicaraan penuh dan keterangan 'viva voce'.

D

[17] Walaupun mahkamah dapati bahawa keterangan yang ada tidak cukup untuk buktikan kepentingan pemohon, dari dokumen yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak adalah nyata bahawa pemilik Lot 24 tidak boleh dikesan. Malah hartanah ini telahpun dikategorikan sedemikian oleh pihak pentadbir tanah.

E

[18] Dalam keadaan sedemikian, pentadbir tanah sepatutnya memohon kepada Mahkamah Tinggi secara *ex parte* untuk mendepositkan wang pampasan bagi Lot 24.

F

[19] Di bawah peruntukan perlembagaan persekutuan, pengambilan seharusnya dipampas. Walaupun pihak defendan pertama dan kedua menyatakan bahawa terdapat kemungkinan bahawa tanah ini telah dirampas semula dan dikembalikan pada pihak kerajaan akibat kegagalan menjelaskan cukai tanah, ini hanyalah satu anggapan sahaja.

G

[20] Maka, berdasarkan perkara yang dinyatakan di atas, mahkamah memerintahkan agar pihak defendan pertama dan kedua mengambil tindakan seperti mana yang diperintahkan di bawah s 29(1)(a) Akta Pengambilan Tanah 1960.

H

[21] Wang RM669,000 harus didepositkan ke mahkamah. Isu faedah hanya akan diputuskan sekiranya terdapat tuntutan yang muktamad dan jelas.

I

[22] Mahkamah arahkan supaya dokumen pengambilan tanah bagi Lot 24 dilengkapkan. Ini termasuk pengeluaran Borang G, H dan K.

A [23] MRT bukan pihak ketiga. Seksyen 29(1)(a) tidak terpakai kepada MRT.

[24] Tiada perintah untuk kos.

B *Saman pemula plaintif ditolak.*

Reported by Dzulqarnain Ab Fatar

C

D

E

F

G

H

I